

**PROCEDURA PER LA RICERCA DI UN'AREA DA ACQUISIRE IN LOCAZIONE, DA
DESTINARE AD AREA DI SOSTA PROVVISORIA, NEI PRESSI DEL PRESIDIO
OSPEDALIERO "CARLO POMA" DELL'A.S.S.T. DI MANTOVA**

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

La ditta _____, in persona del legale rappresentante _____
_____, con sede legale in _____, _____ via _____, numero di
iscrizione al Registro delle Imprese e Codice Fiscale n. _____, Partita I.V.A. _____
(il "**Locatore**"),

e

l'Azienda Socio-Sanitaria Territoriale (A.S.S.T.) di Mantova, con sede in Mantova (MN),
Strada Lago Paiolo, 10, P.IVA: 02481840201, in persona del legale rappresentante *pro
tempore*, Dott.ssa Anna Gerola, in qualità di Direttore Generale giusta atto di nomina di cui
alla D.G.R. Lombardia n. XII/1624 del 21/12/2023 (il "**Conduttore**");
convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore, nella qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, parte del terreno sito in Mantova (MN), Via _____, catastalmente identificato in Comune di Mantova _____ – foglio _____ – particella _____ – categoria _____, meglio individuato nella planimetria allegata al presente contratto (Allegato 1). La parte del terreno oggetto della presente locazione è di seguito definitiva come "porzione immobiliare locata" o semplicemente "Area".
2. Il Locatore garantisce che sull'Area non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Articolo 2 – Destinazione

1. La porzione immobiliare locata si concede in locazione per il solo uso di area di sosta provvisoria per autoveicoli.
2. Ogni diversa destinazione della porzione immobiliare locata, rispetto all'utilizzazione di cui in precedenza, darà luogo alla risoluzione di diritto della locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. e al conseguente immediato rilascio della stessa Area.
3. Il Conduttore non potrà sublocare o dare in comodato l'intera porzione immobiliare locata o una parte di essa, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..
4. Il Locatore garantisce che l'Area è idonea all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
5. Il Locatore dichiara che l'Area è priva di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

Articolo 3 – Obblighi delle parti

1. Il Locatore si impegna a eseguire, a propria cura e spese, i lavori di cui alla “Relazione esecutiva di progetto” concordata tra le parti e allegata al presente contratto (Allegato 2).
2. Una volta ultimati i lavori previsti nell'Allegato 2, il Locatore ne darà comunicazione scritta al Conduttore tramite PEC.
3. Il Conduttore, al momento della consegna dell'Area, da effettuarsi tramite apposito Verbale che attesti la rispondenza dell'Area alla destinazione d'uso di area di sosta provvisoria – secondo le specifiche tecniche previste nella “Relazione esecutiva di progetto” – ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.
4. Le Parti riconoscono che i lavori descritti nell'Allegato 2 sono stati definiti e approvati congiuntamente e che il loro completamento costituisce condizione sufficiente per

considerare la porzione immobiliare locata idonea all'utilizzo convenuto.

5. Qualora dovessero essere richiesti ulteriori interventi, modifiche o integrazioni rispetto a quanto previsto all'Allegato 2, sia da parte del Comune, di altri enti competenti o autorità amministrative, sia da parte del Conduttore, tali lavori si intenderanno espressamente esclusi dal perimetro degli impegni del Locatore (perimetro che è limitato esclusivamente ai lavori di cui all'Allegato 2). I costi, oneri e spese, di qualsiasi natura, relativi a tali ulteriori interventi, modifiche o integrazioni saranno ad integrale ed esclusivo carico del Conduttore, che si impegna sin d'ora a sostenerli senza alcuna rivalsa nei confronti del Locatore.
6. Il Locatore si impegna a provvedere, a propria cura e spese, alla riapertura del passaggio pedonale sito sul lato sud-ovest della porzione immobiliare locata, nonché ad attivarsi per la tutela e l'esercizio dei propri diritti nei confronti dei proprietari confinanti, al fine di garantire la piena fruibilità del medesimo passaggio.
7. Resta inteso che, qualora l'utilizzo del suddetto passaggio pedonale dovesse risultare temporaneamente o permanentemente impedito per cause non imputabili al Locatore, le Parti convengono sin d'ora che l'accesso pedonale alternativo sarà garantito tramite l'uscita su via Susani, che si intende idonea e funzionale ai fini del presente contratto.
8. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti o indiretti, che potessero derivargli dal fatto di terzi o dall'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà del Locatore.
9. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare la porzione immobiliare locata nello stesso stato, salvo il normale deterioramento d'uso.
10. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un Verbale di riconsegna relativo allo stato dell'Area e degli impianti.

Articolo 4 – Durata, clausola sospensiva dell'efficacia del contratto e recesso

Azienda Socio Sanitaria Territoriale di Mantova

Strada Lago Paiolo 10 – 46100 Mantova | www.asst-mantova.it
Centralino 0376 2011 | Codice Fiscale e Partita Iva 02481840201

1. La durata del contratto di locazione è di anni 9 (nove). La decorrenza iniziale del presente contratto, con tutti i relativi effetti giuridici ed economici, incluso l'obbligo di pagamento del canone, è concordemente fissata dalla data del Verbale di consegna dell'Area sottoscritto dalle parti di cui al precedente art. 3. Qualora, per cause non imputabili al Locatore, il Verbale di consegna non venga sottoscritto entro 15 giorni dalla comunicazione di cui all'art. 3, comma 2, l'Area si intenderà tacitamente accettata senza riserve da parte del Conduttore. E' fatto salvo il caso in cui venga dimostrata, da parte del Conduttore, la mancata esecuzione dei lavori espressamente previsti nell'Allegato 2 o l'oggettiva inidoneità della porzione immobiliare locata all'uso pattuito, dandone evidenza nel primo Verbale di consegna utile.
2. Il contratto si intenderà rinnovato per ulteriore anni 9 (nove), anche per le scadenze successive alla prima.
3. Limitatamente al primo periodo di 9 (nove) anni, il Conduttore si impegna a mantenere il rapporto locatizio, con espressa esclusione della facoltà di recesso, salvo che per i casi previsti dalla Legge.
4. I casi e le modalità di recesso da parte del Locatore sono quelli disciplinati della Legge n. 392/1978.
5. Fatto salvo il diritto del Conduttore di recedere in qualsiasi momento per gravi motivi, ai sensi dell'articolo 27, comma 8, della legge 27 luglio 1978, n. 392, con preavviso di almeno sei mesi, il Conduttore si impegna a non esercitare il recesso convenzionale durante i primi nove anni di durata della locazione.
6. Qualora, prima della scadenza del primo novennio, il contratto cessi:
 - a) per recesso convenzionale del Conduttore non fondato su gravi motivi;
 - b) per risoluzione conseguente a un inadempimento imputabile al Conduttore;

c) per altra causa direttamente riconducibile alla volontà o alla responsabilità del Conduttore,

il Conduttore corrisponderà al Locatore, a titolo di rimborso della quota non ancora ammortizzata dei lavori di adeguamento, un importo determinato proporzionalmente al periodo residuo rispetto alla scadenza del primo novennio.

Il rimborso sarà calcolato secondo la seguente formula: costo effettivo, documentato e riconosciuto dei lavori × numero dei mesi mancanti alla scadenza del primo novennio ÷ 108 mesi.

Ai fini del calcolo, sarà assunto il minore tra:

- il costo effettivamente sostenuto e documentato dalla parte Locatrice;
- l'importo risultante dal computo metrico estimativo e dal quadro economico approvati dal Conduttore;
- l'importo massimo di euro 140.000,00 iva inclusa.

Il periodo di ammortamento decorrerà dalla data di consegna dell'immobile successiva all'ultimazione e all'accettazione dei lavori.

Il rimborso sarà calcolato per mesi, in modo proporzionale, senza arrotondamenti per eccesso alle annualità o alle frazioni di anno e senza applicazione di ulteriori penali, maggiorazioni o indennizzi riferiti al medesimo investimento.

Qualora il costo dei lavori riconosciuto dalle parti sia pari a € 135.000,00, la quota di ammortamento sarà convenzionalmente pari € 15.000,00 per ciascun anno completo di durata della locazione, corrispondente a € 1.250,00 per ciascun mese.

A titolo esemplificativo, qualora la locazione cessi alla scadenza del settimo anno, il rimborso della quota non ammortizzata sarà pari a euro 30.000,00, corrispondente ai ventiquattro mesi residui del primo novennio.

Nessun rimborso sarà dovuto qualora la cessazione anticipata derivi:

- da inadempimento della proprietà;
- dalla mancata, incompleta o difforme esecuzione dei lavori;
- dalla perdita dell'agibilità, idoneità o conformità dell'immobile all'uso convenuto;
- da vizi o carenze dell'immobile non imputabili al Conduttore;
- da provvedimenti dell'autorità direttamente riferibili all'immobile o alla condotta della parte Locatrice;
- da caso fortuito o forza maggiore che rendano definitivamente impossibile l'utilizzo dell'immobile;
- da accordo consensuale tra le parti, salvo diversa espressa pattuizione.

In caso di recesso per gravi motivi ai sensi dell'articolo 27, comma 8, della legge n. 392/1978, non sarà applicata alcuna penale.

Qualora le parti intendano prevedere un rimborso anche in tale ipotesi, esso potrà riguardare esclusivamente la quota residua dei lavori di natura specialistica e personalizzata, specificamente richiesti dal conduttore, non riutilizzabili dalla proprietà e non suscettibili di incrementare stabilmente il valore o la commerciabilità dell'immobile.

Il relativo importo dovrà essere determinato sulla base del costo effettivamente documentato e della durata residua del periodo di ammortamento, con esclusione di qualsiasi somma avente natura sanzionatoria.

7. Le parti si danno reciprocamente atto che il Conduttore avrà il diritto di esercitare, successivamente alla prima scadenza contrattuale, il recesso anticipato dal presente contratto, anche in assenza di gravi motivi, comunicandolo al Locatore, con un preavviso di diciotto (18) mesi, a mezzo di Posta Elettronica Certificata all'indirizzo

_____ . La comunicazione potrà essere inviata a partire dal primo giorno del decimo anno e il recesso produrrà effetti alla scadenza del periodo di preavviso. Resta fermo, anche durante il secondo novennio, il diritto del Conduttore di recedere in qualsiasi momento per gravi motivi, ai sensi dell'articolo 27, comma 8, della legge n. 392/1978, con preavviso di almeno sei mesi. Il termine di diciotto mesi si applica esclusivamente al recesso convenzionale esercitato in assenza di gravi motivi.

Articolo 5 – Canone – Domiciliazione bancaria e fatturazione - Tracciabilità

1. Le Parti danno atto che il presente contratto viene stipulato a seguito della procedura ad evidenza pubblica indetta da A.S.S.T. di Mantova e che il canone originariamente offerto dal Conduttore è stato sottoposto alla procedura di verifica e rideterminazione prevista dalla documentazione di gara.
2. In particolare, il canone offerto è stato oggetto di valutazione di congruità da parte del tecnico incaricato e successivamente ridotto ai sensi dell'art. 3 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, del 15% rispetto a quello originariamente offerto.
3. A seguito di tale procedura, le Parti convengono che il canone annuo di locazione è definitivamente stabilito in Euro 89.600,00 (ottantanovemilaseicento/00), IVA di legge al 22% inclusa.
4. Le parti danno espressamente atto che:
 - d) i lavori sono eseguiti in funzione delle specifiche esigenze organizzative, funzionali e impiantistiche del Conduttore;
 - e) il costo dei lavori è sostenuto integralmente dalla parte Locatrice;
 - f) il costo dei lavori non è incluso, neppure parzialmente, nel canone di Locazione e non viene remunerato attraverso maggiorazioni o altre componenti del canone;
 - g) il canone pattuito costituisce esclusivamente il corrispettivo per il godimento

dell'immobile;

h) l'eventuale rimborso previsto dall'art. 4, comma 6, è finalizzato esclusivamente al recupero della quota non ancora ammortizzata dell'investimento sostenuto dalla proprietà.

5. Su richiesta del Locatore, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, salvo diversa previsione legislativa. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata (PEC).
6. Il canone sarà corrisposto a mezzo di bonifico bancario in n. due rate semestrali anticipate, per ciascuna annualità, per l'intera durata contrattuale.
7. Il Locatore, ai sensi della Determina ANAC n. 4 del 7 luglio 2011, recante le *"Linee Guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136"*, successivamente aggiornata con Delibera n. 556 del 31 maggio 2017 e con Delibera n. 371 del 27 luglio 2022, è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati. Il Locatore si impegna pertanto a comunicare al Conduttore le coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente dedicato ove effettuare il pagamento, nonché i nominativi dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sul predetto conto. Resta salva la facoltà del Locatore di comunicare una diversa domiciliazione su altro conto corrente trasmesso, anche successivamente, ed in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento, con le modalità di cui al successivo comma 7. Ai sensi delle citate disposizioni, il Conduttore ha acquisito il seguente Codice Identificativo di Gara (CIG): _____.

8. Il canone è liquidato dall'A.S.S.T. di Mantova previa presentazione di fattura elettronica intestata a: A.S.S.T. di Mantova, Strada Lago Paiolo, 10, 46100 - Mantova (MN) – codice fiscale e partita IVA 02481840201. Il pagamento delle fatture avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 30 giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 6. Ai fini della compilazione della fattura elettronica, disciplinata dalla legge 244/2007, art. 1, commi 209 - 213 e del D.M. 55/2013, andrà indicato il Codice Univoco Ufficio UFHLJY, nonché il codice CIG di cui al precedente comma 7.
9. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata all' A.S.S.T. entro 60 (sessanta) giorni e mediante lettera raccomandata con avvisi ricevimento, o PEC, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 13. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta all'A.S.S.T. di Mantova, i pagamenti da questa effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

Articolo 6 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture presenti sull'Area necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza della medesima all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Area sia gravato in ragione della sua destinazione, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 8.
4. Quando la porzione immobiliare locata abbia bisogno di riparazioni che non sono a carico del Conduttore, questi è tenuto a darne tempestiva comunicazione al Locatore.

5. Il Conduttore prende atto ed accetta, rinunciando ad opporre eccezioni e a qualsiasi pretesa anche risarcitoria, della potenziale installazione di un'antenna telefonica su parte del terreno di proprietà del Locatore, contigua alla porzione immobiliare locata.

Articolo 7 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Area finalizzate ad adeguare la stessa alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, sistemi di vigilanza).
2. Resta inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Area.
3. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Area e nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.4.
4. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati. Il Locatore si impegna a collaborare con il Conduttore nei confronti delle autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

Articolo 8 – Oneri Accessori

1. Sono poste a carico del Conduttore le utenze e i relativi consumi connessi all'utilizzo della porzione immobiliare locata, ivi inclusi a titolo esemplificativo, l'energia elettrica, telefono ed altre. Sono altresì a carico del Conduttore tutti gli adempimenti relativi alla corretta intestazione e al regolare pagamento dei tributi locali connessi all'utilizzo della

porzione immobiliare locata, ivi inclusa la Tassa sui Rifiuti Soldi Urbani, attuale TARI.

Articolo 9 – Autorizzazioni e licenze

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'Area locata e l'idoneità della stessa all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'Area, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3, comma 5.
2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, di energia elettrica e di trasmissione dati-fonia.

Articolo 10 – Impossibilità di utilizzo

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutta o parte dell'Area, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 7 giorni solari, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte del Terreno inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.
2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 3 mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 11 – Clausola risolutiva espressa

1. Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini di legge, del canone e degli oneri accessori, produrrà la risoluzione del contratto ex art. 1456 codice civile per fatto e colpa del Conduttore ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre al pagamento di quanto dovuto.

Articolo 12 – Cessione del Contratto e Sublocazione

1. Il presente contratto non potrà a nessun titolo essere ceduto.
2. E' esclusa qualsiasi ipotesi di sublocazione.
3. In deroga a quanto previsto dall'art. 38 della Legge 27 Luglio 1978, n. 392, non viene previsto alcun diritto di prelazione al conduttore, in caso di vendita della porzione immobiliare locata. Analogamente è esclusa l'indennità di avviamento a favore del conduttore.

Articolo 13 – Elezione di domicilio

1. Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:
 - il Conduttore, Strada Lago Paiolo, 10 46100 - Mantova (MN), PEC protocollogenerale@pec.asst-mantova.it
 - il Locatore,

Articolo 14 – Imposte e tasse

1. Le spese di registrazione e quindi d'imposta di registro e di bollo saranno a carico del Conduttore e del Locatore nella misura del 50% ciascuno.

Articolo 15 – Controversie

1. Ogni controversia inerente alla validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Mantova.

Articolo 16 – Trattamento dati personali

1. Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016
 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito, Regolamento) e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, ss. mm. ii. - Codice in materia di protezione

dei dati personali recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (di seguito, Codice), e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.

2. In particolare, le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:

- a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.

3. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

4. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto,

ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati, di seguito Regolamento.

5. L'Agenzia delle Entrate potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al contratto tramite il sito internet <https://www.asst-mantova.it> esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

[luogo], [data].

Il Locatore

Il Conduttore